



Арбитражный суд Хабаровского края

г. Хабаровск, ул. Ленина 37, 680030, www.khabarovsk.arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Хабаровск
16 апреля 2021 года

Дело № А73-21864/2019

Резолютивная часть определения объявлена 08 апреля 2021 года.

Арбитражный суд Хабаровского края в составе судьи Воробьевой Ю.А.

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи
Скрабневской Е.А.,

рассмотрев в судебном онлайн заседании заявление финансового управляющего Князевой Виктории Витальевны о разрешении разногласий по вопросу утверждения положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника (вх.№21973)

в рамках дела по заявлению Микаеляна Арама Левоновича (дата и место рождения: 25.09.1980, Республика Армения, ИНН 272198992892, адрес регистрации по месту жительства: 680011, г.Хабаровск, ул.Яшина, д.38, кв.211) о признании его несостоятельным (банкротом)

при участии:

от акционерного общества Коммерческого банка «ИНТЕРПРОМБАНК»: представитель Митрахович А.С. по доверенности от 27.10.2020 (в режиме веб-видеоконференции);

от финансового управляющего: представитель Панфилова А.А. по доверенности от 19.01.2021,

установил: определением Арбитражного суда Хабаровского края от 13.12.2019 принято к производству заявление Микаеляна Арама Левоновича о признании его несостоятельным (банкротом).

Решением от 22.01.2020 Микаелян А.Л. признан банкротом, введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утверждена Князева Виктория Витальевна, член союза «Межрегиональный центр арбитражных управляющих».

Финансовый управляющий Князева В.В. 17.02.2021 обратилась в суд с заявлением об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках

реализации недвижимого имущества – нежилых помещений, машино-мест в количестве 37 единиц с установлением начальной цены в размере 9816000руб.; нежилых помещений общей площадью 920,2кв.м, расположенных по адресу: г.Хабаровск, ул.Советская, 10 корп. 1, пом.-II (18-39) в том числе – II (19, 21, 23-26, 28,29, 31-37), кадастровый номер 27:23:0020340:1187 с установлением начальной цены в размере 6174400руб.

В судебном заседании 16.03.2021 представитель акционерного общества Коммерческого банка «ИНТЕРПРОМБАНК» (далее – АО «ИНТЕРПРОМБАНК», банк) возражал по заявлению финансового управляющего и заявил ходатайство об утверждении положения о порядке реализации имущества должника в редакции банка.

С учетом вышеуказанных возражений 17.03.2021 в суд поступило ходатайство финансового управляющего о разрешении разногласий между ним и залоговым кредитором относительно условий и порядка продажи имущества.

Определением от 17.03.2021 суд, руководствуясь статьёй 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), с учетом отсутствия возражений представителя кредитора удовлетворил ходатайство финансового управляющего уточнении заявления и определил в целях процессуальной экономии рассмотреть разногласия в деле о банкротстве вместо заявления об утверждении положения о порядке продажи имущества.

В судебном заседании объявлялся перерыв с 06.04.2021 до 12 часов 00 минут 08.04.2021. Об объявлении перерыва лица, участвующие в деле, уведомлены в соответствии с постановлением Пленума ВАС РФ от 25.12.2013 №99 «О процессуальных сроках» путем размещения на официальном сайте суда информации о времени и месте продолжения судебного заседания.

В судебном заседании представитель финансового управляющего просил утвердить положение о порядке реализации имущества в предложенной им редакции.

Представитель АО «ИНТЕРПРОМБАНК» настаивал на утверждении положения в редакции банка.

Согласно части 1 статьи 223 АПК РФ, пункту 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) дела о банкротстве юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными Законом о банкротстве.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве отношения, связанные с банкротством граждан и не урегулированные

настоящей главой, регулируются главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом 2 главы XI указанного Федерального закона.

Пунктом 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве предусмотрено, что все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

В соответствии с пунктом 1 статьи 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, между ним и должником, жалобы кредиторов на нарушение их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через один месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено указанным Федеральным законом.

В силу пункта 1 статьи 213.26 Закона о банкротстве в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества.

Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 Закона о банкротстве. Об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина и об установлении начальной цены продажи имущества выносятся определение, которое может быть обжаловано.

Согласно пункту 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 указанного Федерального закона, с учетом положений статьи 138 Закона о банкротстве с особенностями, установленными данной нормой.

Согласно абзацу второму пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В случае наличия разногласий между конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, и финансовым управляющим в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве гражданина, по результатам

рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

В деле о банкротстве гражданина начальная продажная цена заложенного недвижимого имущества, по общему правилу, определяется конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом исходя из стоимости предмета залога, определенной в договоре об ипотеке. В случае разногласий относительно начальной продажной цены она определяется арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве, в размере восьмидесяти процентов рыночной стоимости этого имущества, определенной по результатам оценки (статья 213.26 Закона о банкротстве, пункт 4 статьи 14 Федерального закона от 29.06.2015 №154-ФЗ «Об урегулировании особенностей несостоятельности (банкротства) на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», подпункт 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (вопрос №1 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №3 (2019))).

Как указано выше, разногласия возникшие между финансовым управляющим и залоговым кредитором, касаются определения начальной цены продажи имущества должника; формирования лотов реализуемого имущества; определения электронной торговой площадки; привлечения организатора торгов; формы предоставления предложений о цене имущества.

В настоящем деле реализации подлежит имущество должника, находящееся в залоге у АО «ИНТЕРПРОМБАНК»: машино-места в количестве 37 единиц и нежилые помещения общей площадью 920,2 кв.м, расположенные по адресу: г.Хабаровск, ул.Советская, 10 корп. 1, пом.-II (18-39) в том числе – II (19, 21, 23-26, 28,29, 31-37), кадастровый номер 27:23:0020340:1187.

Финансовый управляющий указала, что по его инициативе независимым оценщиком проведены исследования и анализ стоимости вышеуказанного имущества. Согласно отчету об оценке от 22.07.2020 №29/06-20-ИП общая рыночная стоимость всех объектов недвижимости составляет 19988000 руб. (представлен через систему подачи документов в электронном виде «Мой арбитр» 16.02.2021).

АО «ИНТЕРПРОМБАНК» представило (15.03.2021 через систему подачи документов в электронном виде «Мой арбитр») отчет об оценке от 10.03.2021 №4462/0221, согласно которому рыночная стоимость имущества составляет 29306404 руб. (с НДС).

Принимая во внимание положения абзаца второго пункта 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве о компетенции залогового кредитора и отсутствие доказательств недостоверности выводов оценщика, изложенных в

отчете об оценке от 10.03.2021 №4462/0221, суд считает разногласия относительно начальной цены продажи имущества подлежащими разрешению в пользу банка с учетом правил об установлении судом цены в размере восьмидесяти процентов рыночной стоимости этого имущества, определенной по результатам оценки.

С учетом изложенного, суд определил изложить абзац первый пункта 2.4 положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника предложенного АО «ИНТЕРПРОМБАНК», в следующей редакции: «Начальная продажная цена имущества должника устанавливается на основании рыночной стоимости имущества, определенной в соответствии с отчетом от 10.03.2021 №4462/0221 об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Советская, д.10 корп.1, выполненным ООО «ЛЛ-Консалт», в размере восьмидесяти процентов рыночной стоимости имущества, определенной по результатам оценки».

Согласно представленному финансовым управляющим положению машино-места в количестве 37 единиц сформированы в лот №1, а в состав лота №2 входят нежилые помещения общей площадью 920,2 кв.м с кадастровым номером 27:23:0020340:1187. Реализация одним лотом 37 объектов обоснована заявителем возможностью единовременно реализовать имущество должника, сократив тем самым срок процедуры банкротства.

Положение, разработанное АО «ИНТЕРПРОМБАНК», предполагает продажу всего имущества отдельными лотами (всего 38 лотов).

По мнению кредитора, продажа имущества отдельными лотами позволит в короткий срок с наибольшим экономическим эффектом пополнить конкурсную массу и получить максимально возможную выручку от реализации предметов залога, привлечь наибольшее количество потенциальных покупателей к торгам. Банк указал на отсутствие доказательств наличия в г.Хабаровске организаций, имеющих значительный автопарк и заинтересованность в приобретении всех машино-мест в составе одного лота, в то время как отдельные парковочные места могут представлять интерес как для жильцов многоквартирных домов, расположенных поблизости, так и жильцов дома, в котором расположено имущество.

Суд считает доводы конкурсного кредитора относительно порядка формирования лотов мотивированными и обоснованными, поскольку с учетом вида объектов продажа недвижимого имущества отдельными лотами позволит привлечь к участию в торгах наибольшее количество потенциальных покупателей как граждан, так и организаций.

Следующие разногласия возникли относительно определения электронной торговой площадки для продажи имущества.

Согласно представленному финансовым управляющим положению торги проводятся на торговой площадке «Альфалот» (ООО «Аукционы Федерации». Предлагая указанную торговую площадку, финансовый управляющий первоначально ссылаясь на обязательную аккредитацию привлекаемых арбитражным управляющим лиц саморегулируемой организацией, членом которой является сам финансовый управляющий. В последующем заявитель дополнила доводы ссылкой на популярность вышеуказанной площадки.

В свою очередь банк предложил провести торги на электронной торговой площадке общества с ограниченной ответственностью «ЮТендер».

Возражая по доводам кредитора относительно выбора электронной площадки финансовый управляющий указала, что аккредитация имеет своей целью обеспечение наиболее эффективной реализации прав и обязанностей членов союза «Межрегиональный центр арбитражных управляющих» при осуществлении ими профессиональной деятельности. Данная цель достигается, в том числе, путем качественного оказания аккредитованными лицами соответствующих услуг; электронная торговая площадка ООО «ЮТендер», предложенная кредитором, не аккредитована при лиц саморегулируемой организации финансового управляющего. Ссылается на положение «О порядке и условиях аккредитации при союзе «Межрегиональный центр арбитражных управляющих», утвержденное советом союза 15.03.2021, судебную практику.

Пунктом 20 статьи 110 Закона о банкротстве установлено, что для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должника в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий или организатор торгов заключает договор о проведении торгов с оператором электронной площадки, соответствующим требованиям, установленным указанным Федеральным законом.

Для целей Закона о банкротстве под оператором электронной площадки понимается любое юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или физическое лицо в качестве индивидуального предпринимателя, государственная регистрация которых осуществлена в установленном порядке на территории Российской Федерации, которые проводят торги в электронной форме в соответствии с настоящим Федеральным законом и являются членами саморегулируемой организации операторов электронных площадок. Порядок проведения торгов в электронной форме, требования к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утверждаются регулирующим органом.

Подпунктом 2 пункта 1 статьи 111.2 Закона о банкротстве установлено, что обязательными условиями членства оператора электронной площадки в саморегулируемой организации операторов электронных площадок является, в том числе, соответствие оператора электронной площадки условиям членства в саморегулируемой организации операторов электронных площадок, утвержденным этой саморегулируемой организацией.

Таким образом обязательной для привлекаемого арбитражным управляющим лица, в данном случае оператора электронной торговой площадки, является его членство в саморегулируемой организации операторов электронных площадок. Обязательная аккредитация такого лица саморегулируемой организацией, в которой состоит арбитражный управляющий, Законом о банкротстве не предусмотрена.

При этом внутренние документы саморегулируемой организации, которые предписывают конкурсному управляющему реализовывать имущество только с электронной торговой площадки из числа аккредитованных саморегулируемой организацией, членом которой он является, не являются обязательными для залогового кредитора, поскольку не регулируют правоотношения между арбитражным управляющим и залоговым кредитором.

Напротив, по мнению суда, такое требование приводит к ограничению права и законных преимуществ залогового кредитора по определению порядка и условий проведения торгов в отношении заложенного имущества, установленных пунктом 3 статьи 138, пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Закона о банкротстве, поскольку вынуждает его соглашаться на кандидатуру привлеченного лица при отсутствии установленного законом критерия выбора таких лиц для аккредитации саморегулируемой организацией арбитражных управляющих, а также в отсутствие данного требования в Законе о банкротстве.

Поскольку порядок и условия проведения торгов по общему правилу определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, условия положения о привлечении в качестве оператора электронной торговой площадки общества с ограниченной ответственностью «ЮТендер» подлежат утверждению в редакции банка. В судебном заседании представитель кредитора мотивировал свой выбор анализом проводимых на Дальнем Востоке торговых процедур, на основании которого сделан вывод о наибольшей популярности именно вышеуказанной торговой площадки.

Согласно положению финансового управляющего, в качестве организатора торгов выступает привлекаемая финансовым управляющим специализированная организация, осуществляющая необходимые действия, направленные на реализацию имущества, указанного в положении, – общество с ограниченной ответственностью «Центр Электронных торгов».

Конкурсный кредитор заявил возражения в данной части и указал, что организацией и проведением торгов должен заниматься непосредственно финансовый управляющий, который имеет право на получение вознаграждения в виде процентов.

Возражая по доводам кредитора, финансовый управляющий указала, что в деле о банкротстве Микаеляна А.Л. она проводит большое количество мероприятий (участие в судебных заседаниях, проверка расчетов и погашение текущих платежей, связанных с содержанием имущества должника, истребование документации у контрагентов), в связи с чем полагает, что для организации торгов необходимо привлечение специалиста в данной области, что позволит не только снизить нагрузку на арбитражного управляющего, но и привести максимально эффективную продажу имущества. В случае несогласия кредитора с размером вознаграждения организатора торгов финансовый управляющий готова представить иные предложения организаторов.

Принимая во внимание количество подлежащего продаже имущества и стоимость услуг общество с ограниченной ответственностью «Центр Электронных торгов», отраженную в проекте положения о порядке продажи, разработанного финансовым управляющим, доказательств существенного которой по сравнению со стоимостью аналогичных услуг иных организаторов торгов не представлено, суд определил разрешить разногласия в данной части в пользу заявителя и изложить пункт 4.1 положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника, предложенного АО «ИНТЕРПРОМБАНК», в следующей редакции:

«Организация и проведение торгов осуществляется организатором торгов. В качестве организатора торгов выступает привлекаемое финансовым управляющим общество с ограниченной ответственностью «Центр Электронных торгов» (ОГРН 1130280061966, ИНН 0278204751, р/с 40702810529330000301 в АО «Альфа-Банк» (филиал Нижегородский).

Стоимость услуг (вознаграждение) организатора торгов составляет 3 (три) процента денежных средств, вырученных от реализации имущества должника. Выплата производится по окончании торгов и поступления денежных средств от продажи имущества должника. В случае признания торгов несостоявшимися при отсутствии заявок на участие в торгах вознаграждение организатора торгов составляет 50000 (пятьдесят тысяч) рублей. В случае передачи имущества кредиторам в качестве отступного или передачи имущества должнику как нереализованного итоговым вознаграждением организатора торгов является 50000 (пятьдесят тысяч) рублей за организацию торгов в соответствии с настоящим положением.

Вознаграждение не включает расходы, связанные с оказанием услуг по организации торгов, в том числе: расходы на публикацию и размещение сообщений о проведении торгов и результатах торгов, на оплату услуг

оператора электронной площадки, банковскую комиссию при возврате задатков и другие расходы».

Кроме того согласно пункту 2.3 предложенного финансовым управляющим проекта положения продажа заложенного имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона с закрытой формой представления предложений о цене имущества.

В свою очередь конкурсный кредитор предложил продавать имущество на открытых торгах как по составу участников, так и по форме предложения цены (пункт 3.1 положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества, представленного через систему подачи документов в электронном виде «Мой арбитр» 31.03.2021).

Согласно пункту 7 статьи 110 Закона о банкротстве при проведении торгов по продаже предприятия может использоваться закрытая форма представления предложений о цене предприятия (предложения о цене предприятия представляются одновременно с заявкой на участие в торгах и не подлежат разглашению до начала проведения торгов) или открытая форма представления предложений о цене предприятия (предложения о цене предприятия заявляются участниками торгов открыто в ходе проведения торгов).

Представитель финансового управляющего в судебном заседании после перерыва не привел обоснования необходимости проведения торгов с закрытой формой представления предложений о цене. С учетом изложенного и прав залогового кредитора суд определил утвердить условия о продаже имущества в данной части в редакции положения, предложенного банком.

Таким образом по результатам разрешения рассматриваемых разногласий положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Микаеляна А.Л. подлежит утверждению в редакции АО «ИНТЕРПРОМБАНК» (представленной с отзывом на заявление финансового управляющего через систему подачи документов в электронном виде «Мой арбитр» 31.03.2021) с изложением пунктов 2.4 и пункт 4.1 положения в редакции суда. При этом при реализации имущества начальную цену продажи имущества, указанную в пункте 2.3 положения с перечнем лотов, необходимо определять с учетом редакции пункта 2.4 положения.

Руководствуясь статьёй 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

утвердить положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника Микаеляна Арама Леоновича в редакции акционерного общества Коммерческого банка «ИНТЕРПРОМБАНК», изложив абзац первый пункта 2.4 и пункт 4.1 положения в следующей редакции:

«2.4. Начальная продажная цена имущества должника устанавливается на основании рыночной стоимости имущества, определенной в соответствии с отчетом от 10.03.2021 №4462/0221 об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Советская, д.10 корп.1, выполненным ООО «ЛЛ-Консалт», в размере восьмидесяти процентов рыночной стоимости имущества, определенной по результатам оценки».

«4.1. Организация и проведение торгов осуществляется организатором торгов. В качестве организатора торгов выступает привлекаемое финансовым управляющим общество с ограниченной ответственностью «Центр Электронных торгов» (ОГРН 1130280061966, ИНН 0278204751, р/с 40702810529330000301 в АО «Альфа-Банк» (филиал Нижегородский).

Стоимость услуг (вознаграждение) организатора торгов составляет 3 (три) процента денежных средств, вырученных от реализации имущества должника. Выплата производится по окончании торгов и поступления денежных средств от продажи имущества должника. В случае признания торгов несостоявшимися при отсутствии заявок на участие в торгах вознаграждение организатора торгов составляет 50000 (пятьдесят тысяч) рублей. В случае передачи имущества кредиторам в качестве отступного или передачи имущества должнику как нереализованного итоговым вознаграждением организатора торгов является 50000 (пятьдесят тысяч) рублей за организацию торгов в соответствии с настоящим положением.

Вознаграждение не включает расходы, связанные с оказанием услуг по организации торгов, в том числе: расходы на публикацию и размещение сообщений о проведении торгов и результатах торгов, на оплату услуг оператора электронной площадки, банковскую комиссию при возврате задатков и другие расходы».

Определение может быть обжаловано в течение десяти дней со дня принятия в Шестой арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Хабаровского края.

Судья

Воробьева Ю.А.

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 18.06.2020 5:05:03
Кому выдана Воробьева Юлия Александровна